

ANALISIS KEPUTUSAN INVESTASI
MENYEWA ATAU MEMBANGUN TEMPAT USAHA
GRIYA BUGAR *SHIATSU* & SPA CABANG SOLO

Eugenia Grizelda Noegroho Setjodiningrat

Agus Budi Raharjono

Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Jalan Babarsari 43-44, Yogyakarta.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk membantu perusahaan (Griya Bugar) dalam menentukan keputusan yang harus diambil antara melanjutkan menyewa atau membangun sendiri tempat usahanya. Data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder perusahaan yang dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak perusahaan dan observasi. Metode analisa data yang dipakai dalam menganalisis keputusan investasi adalah *Net Present Value* (NPV).

Langkah-langkah analisis data yang dilakukan meliputi : (1) Melakukan penentuan dan penghitungan estimasi aliran kas masuk kedua alternatif, (2) Melakukan penentuan dan penghitungan estimasi aliran kas keluar kedua alternatif, (3) Menghitung selisih antara aliran kas masuk dan kas keluar kedua alternatif, (4) Menentukan discount rate, (5) Menilaitunaikan selisih aliran kas masuk dan kas keluar kedua alternatif (NPV), (6) Menganalisis kedua alternatif investasi.

Dari analisa yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa alternatif membangun lebih layak untuk dilaksanakan karena memiliki nilai tunai positif yang lebih besar dibanding alternatif melanjutkan menyewa, yaitu Rp49.260.982,00 atau Rp 17.215.584,00 lebih besar dibanding alternatif melanjutkan menyewa. Hal ini mengindikasikan bahwa : (1) investasi mula-mula dan investasi perulangan telah tertutup, (2) biaya modal tertutup, dan (3) terdapat kelebihan hasil investasi di atas biaya modal yang dibutuhkan.

Kata kunci : investasi, *Capital Investment Decision*, *Mutually Exclusive Projects*, *Net Present Value* (NPV)

PENDAHULUAN

Griya Bugar (selanjutnya disingkat GB) merupakan perusahaan yang menyediakan jasa pijat refleksi dan spa. GB berkantor pusat di Yogyakarta serta memiliki 9 cabang di kota-kota lain, seperti Semarang, Malang, Bali, Yogyakarta, dan Solo. Saat ini, 4 (empat) bangunan usaha cabang yang dimiliki GB masih berstatus kontrak (sewa), yaitu 2 (dua) di Semarang, 1 (satu) di Bali, dan 1 (satu) di Solo. Fenomena yang terjadi di GB adalah masa sewa bangunan di kota Solo pada akhir tahun 2018 akan berakhir dan pemilik GB dihadapkan pada dua alternatif pilihan, yaitu melanjutkan untuk menyewa atau membangun sendiri tempat usahanya di tanah yang sudah dimiliki yang berjarak 15km dari tempat usaha yang sekarang.

Permasalahannya adalah apabila GB memilih alternatif melanjutkan menyewa, akan ada kenaikan harga sewa mulai tahun 2019 sebesar 100% dari harga sewa sekarang dan selanjutnya akan ada kenaikan harga sewa sebesar +/- 20% tiap tahunnya. Sedangkan apabila GB memilih alternatif membangun sendiri maka akan ada pelanggan lama yang “hilang” dikarenakan jarak relokasi yang terpaut jauh. Berdasarkan hasil survei yang diperoleh dari 114 responden, 89,7% pelanggan menyatakan akan tetap setia/tidak mempermasalahakan apabila GB melakukan relokasi ke tempat yang baru, sedangkan 10,3% pelanggan memutuskan akan beralih ke tempat lainnya yang lebih dekat dengan rumah, tempat kerja, dll.

Kedua alternatif ini sama-sama memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing. Pada alternatif melanjutkan menyewa, kelebihanannya adalah perusahaan dapat mempertahankan pelanggan yang sekarang ada dan adanya peningkatan persentase pelanggan tiap tahunnya. Hal tersebut dikarenakan GB sudah berdiri di tempat itu selama hampir 10 tahun. Namun kekurangannya, kenaikan harga sewa tidak diimbangi dengan peningkatan pendapatan yang signifikan (hanya sekitar 10% tiap tahunnya) pada GB cabang Solo. Sedangkan pada alternatif membangun sendiri, kelebihanannya adalah terdapat peningkatan kapasitas sekitar 20% yang dikarenakan pada tempat yang baru memiliki kapasitas kamar yang lebih banyak sehingga persentase kenaikan pendapatan diharapkan juga akan lebih tinggi. Sedangkan kekurangannya adalah adanya pelanggan lama yang hilang dikarenakan jarak relokasi terpaut jauh (+/- 15km) dari tempat yang sekarang dan persentase kenaikan jumlah pelanggan masih menggunakan estimasi. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, pemilik GB ingin mengetahui keputusan apakah yang sebaiknya diambil agar GB tidak mengalami kerugian dan dapat terus meningkatkan labanya.

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan diatas, apakah sebaiknya Griya Bugar melanjutkan untuk menyewa atau membangun sendiri tempat usahanya di Solo?

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk membantu perusahaan dalam menentukan keputusan yang harus diambil yaitu melanjutkan sewa atau membangun sendiri.

ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Metode analisa data yang akan dipakai dalam menganalisis keputusan investasi adalah *Net Present Value* (NPV) yang merupakan selisih nilai tunai kas masuk dan nilai tunai kas keluar.

Tabel 1
Daftar Pelayanan

Paket	Pelayanan	Durasi	Harga
A	<i>Shiatsu</i> + Tradisional + Lulur	120 menit	Rp 110.000,00
B	<i>Shiatsu</i> + Tradisional + Sauna	120 menit	Rp 105.000,00
C	<i>Shiatsu</i> + Tradisional	60 menit	Rp 60.000,00
D	Foot Reflexiologi	60 menit	Rp 45.000,00
E	Tradisional + Lulur Herboris	60 menit	Rp 75.000,00
F	Sauna	30 menit	Rp 25.000,00
G	<i>Ear Candle</i>	20 menit	Rp 20.000,00
H	<i>Spa Hydro</i> (khusus wanita)	90 menit	Rp 100.000,00

1. Alternatif Melanjutkan Menyewa

Melakukan penentuan dan penghitungan estimasi aliran kas masuk

Pendapatan penjualan berasal 2 faktor yaitu permintaan (tamu) dan harga jual (tarif pelayanan).

1) Estimasi Peningkatan Tamu

Diestimasi 10 tahun kedepan (sampai dengan tahun 2028) akan terdapat peningkatan 10% tiap tahunnya, lalu pada tahun 2029-2033 diestimasi tidak terdapat peningkatan tamu untuk mengantisipasi risiko ketidakpastian kenaikan tamu, dan pada 5 tahun terakhir (2034-2038) diestimasi akan mengalami penurunan tamu 5% tiap tahunnya untuk mengantisipasi risiko munculnya aplikasi pijat online (*go-massage*).

2) Estimasi Kenaikan Harga Jual

Berdasarkan data yang diperoleh tahun 2014-2016, rata-rata kenaikan tarif tiap tahunnya mengikuti inflasi. Maka dari itu, kenaikan tarif/harga tahun 2019-2038 menggunakan rata-rata kenaikan inflasi yaitu 5,2%

3) Estimasi Pendapatan Penjualan

Tabel 3
Estimasi Pendapatan Penjualan GB (Sewa)

Tahun	Pendapatan (rupiah)
2019	1.179.852.700
2020	1.365.025.200
2021	1.579.618.200
2022	1.827.922.400
2023	2.115.485.400
2024	2.447.447.800
2025	2.833.141.800
2026	3.277.186.400

2027	3.793.327.300
2028	4.263.303.300
2029	4.616.871.800
2030	4.856.037.000
2031	5.109.536.900
2032	5.374.877.500
2033	5.653.618.100
2034	5.650.592.700
2035	5.647.394.000
2036	5.642.248.600
2037	5.640.228.300
2038	5.636.498.000

Melakukan penentuan dan penghitungan estimasi aliran kas keluar

- 1) Investasi. Umur ekonomis bangunan tidak tetap, kendaraan dan inventaris usaha GB akan berakhir pada akhir tahun 2018. Maka dari itu GB akan membeli kembali tahun 2019 apabila ingin melanjutkan sewa.
- 2) Biaya Sewa. Tahun 2014-2018 harga sewa per tahunnya Rp50.000.000,00. Mulai tahun 2019, terdapat kenaikan harga sewa sebesar 100% dari harga sewa sekarang serta terdapat kenaikan sebesar 20% tiap tahunnya. Sewa dibayarkan dimuka tiap 5 tahun sekali.
- 3) Biaya Tunai
 - a) Biaya Gaji Therapys. Sistem gaji *therapys* adalah berupa komisi sebesar 10%-15% per layanan pelanggan dari harga jual layanan. Tiap harinya pembagian pelayanan untuk *therapys* senior maupun junior dibagi sama rata.
 - b) Biaya Gaji Pegawai. Pada tahun 2019-2038, GB tidak akan menambah jumlah pegawai. Sedangkan untuk gaji pegawai tiap tahunnya GB mengikuti rata-rata kenaikan UMR Solo (12%).
 - c) Biaya Makan Therapys dan Pegawai
Pada tahun 2017, uang makan yang diberikan GB kepada tiap *therapys* sebesar Rp5.000,- dan pegawai Rp15.000,- yang dibagikan tiap harinya. Tiap tahunnya uang makan tersebut akan meningkat sebesar persentase kenaikan UMR. Jumlah *therapys* dan pegawai yang dimiliki GB tahun 2017 sejumlah 16 orang dan 10 orang. Tiap tahunnya GB menambah kira-kira 1 *therapys*, sedangkan jumlah pegawai diperkirakan tiap tahunnya tetap.
 - d) Biaya Cream Massage dan Lulur. Tahun 2017, harga per pail cream dan lulur berisi 25kg adalah Rp350.000,-. Per kg cream biasanya dapat digunakan untuk memijat 9 orang tamu. Tiap tahunnya harga cream diestimasikan akan meningkat sebesar rata-rata inflasi 5 tahun terakhir. Total biaya cream massage dan lulur dapat dihitung menggunakan rumus :

$$\text{Biaya cream/tahun} = (\text{jumlah tamu}/9) \times \text{harga cream}$$

Jumlah tamu yang diperhitungkan dalam menghitung biaya cream dan lulur adalah tamu yang mengambil paket A, B, C, D, E, dan H.

- e) Biaya Makan dan Minum Tamu. GB menetapkan anggaran untuk biaya makan dan minum tamu. Tahun 2017 anggaran yang ditetapkan sebesar Rp2.500,00 dan peningkatan tiap tahunnya diestimasi menggunakan rata-rata inflasi. Total biaya makan dan minum tamu dihitung menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Biaya makan dan minum tamu} = \text{jumlah tamu} \times \text{anggaran}$$

Jumlah tamu yang mendapatkan makan dan minum adalah tamu yang mengambil paket A, B, C, E, dan H.

- f) Biaya Listrik. Tahun 2017 tarif dasar listrik golongan B-2 adalah Rp1.467,28. Pemilik GB meramalkan tarif dasar listrik untuk tahun-tahun mendatang akan mengalami kenaikan berdasarkan tingkat inflasi yaitu sebesar 5,2% setiap 2 tahun. Data penggunaan listrik Griya Bugar tahun 2014-2016 per bulannya menunjukkan angka yang cenderung tetap dengan penurunan dan kenaikan yang tidak signifikan. Maka dari itu, diasumsikan penggunaan listrik tahun 2019-2038 adalah tetap.

- g) Biaya Telpon. Biaya telepon pada Griya Bugar terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

- Telepon rumah. Penggunaan telepon rumah tahun 2019-2038 diasumsi mengalami kenaikan tiap tahunnya sebesar rata-rata inflasi 5,2%.
- Wifi. Saat ini GB menggunakan Indihome PRO kecepatan 10mbps seharga Rp346.500,- (termasuk PPn 10%). Tahun 2019-2038 diperkirakan harga paket wifi mengalami kenaikan sesuai rata-rata inflasi yaitu 5,2%.

- Pulsa. Saat ini anggaran untuk biaya pulsa handphone sebesar:
 $2 \text{ (handphone)} \times \text{Rp}100.000,00/\text{bulan} = \text{Rp}200.000,00/\text{bulan}$
 Jumlah tersebut tidak berubah dari tahun 2014-2016. Maka dari itu, untuk tahun 2019-2038 diasumsi kenaikan anggaran pulsa sebesar rata-rata inflasi tiap 5 tahun sekali.

- h) Biaya Perawatan

Biaya perawatan di GB terdiri dari :

- Handuk dan Sprei
 Setiap tamu akan mendapatkan jatah 1 handuk dan 1 spre. Tamu yang mendapat fasilitas hanya tamu yang mengambil paket A, B, C, D, E, dan H. Rumus menghitung jumlah handuk dan spre yang dibeli tiap bulannya adalah sebagai berikut :

$$\text{Handuk/Sprei per bulan} = \text{total tamu per tahun} / 355$$

Harga handuk dan spre pada tahun 2017 masing-masing Rp30.000,00 dan Rp50.000,00 serta tiap tahunnya mengalami kenaikan menggunakan rata-rata inflasi.

- Pompa Air
 Setiap tahunnya GB akan mengganti pompa air. Pompa yang digunakan GB adalah Hitachi WT-P250GP seharga

Rp2.310.000,00. Diperkirakan harga tiap tahunnya akan meningkat sesuai rata-rata inflasi.

- Renovasi dan Pemeliharaan Gedung
Pemilik melakukan renovasi dan pemeliharaan gedung tiap 5 tahun sekali. Tiap renovasi diperkirakan akan menghabiskan dana Rp20.000.000,- dan meningkat 10% tiap 5 tahunnya.
- Service dan Pemasangan Pompa
Biaya ini meliputi biaya service inventaris usaha (komputer, AC, peralatan mandi, dll) dan biaya pemasangan pompa. Diperkirakan tiap tahunnya menghabiskan dana Rp5.000.000,- dan tiap 5 tahun sekali naik 10%.
- Laundry
Tahun 2017, biaya yang dikeluarkan untuk keperluan laundry per harinya adalah Rp30.000,00 (Rp10.650.000,00 per tahun). Tiap tahunnya akan meningkat sebesar persentase kenaikan/penurunan pelanggan tahun tersebut.
- i) Biaya Bensin Operasional. Pengeluaran liter/bulan diasumsikan sama tiap tahunnya karena selama tahun 2014-2016 tidak terdapat perbedaan signifikan dalam pengeluaran bensin kecuali karena perubahan harga bensin. Selain itu, uang bensin bagi manajer sebesar Rp300.000,00 tiap bulannya. Estimasi kenaikan harga bensin dan uang bensin manajer tiap tahunnya dihitung berdasar rata-rata kenaikan inflasi.
- j) Biaya pemasaran. Biaya pemasaran sudah dianggarkan setiap bulannya oleh pemilik. Tahun 2017 anggaran biaya pemasaran ditetapkan sebesar Rp4.500.000,- setiap cabangnya. Tiap tahunnya, anggaran akan meningkat sesuai dengan rata-rata kenaikan inflasi.
- k) Pajak Bumi dan Bangunan
Berdasarkan data tahun 2014-2016, jumlah PBB yang dikenakan kepada GB tetap, yaitu Rp7.309.960,00. Pemilik juga memperkirakan tahun 2019-2038 jumlah PBB yang dibayarkan tidak akan mengalami perubahan yang signifikan.

Tabel 4
Total Biaya Tunai GB (Sewa)

Thn	Gaji Therapys	Gaji Pegawai	Makan Pegawai	Cream	Makan Tamu	Listrik	Telpon	Perawatan	Bensin	Pemasaran	PBB	Total
2019	145.462.400	243.828.000	105.790.000	21.620.800	31.449.600	142.626.659	15.129.400	78.761.400	19.323.100	59.762.100	7.309.960	871.063.419
2020	168.289.600	273.120.000	121.765.000	25.016.900	37.074.000	142.626.659	15.791.300	65.529.100	20.327.900	62.869.700	7.309.960	939.720.119
2021	194.747.400	305.916.000	142.000.000	29.035.600	42.138.300	150.043.245	16.487.600	74.041.600	21.384.900	66.138.900	7.309.960	1.049.243.505
2022	225.359.100	342.588.000	159.395.000	33.611.700	49.344.900	150.043.245	17.220.200	84.571.600	22.497.000	69.578.100	7.309.960	1.161.518.805
2023	260.812.800	383.712.000	184.600.000	38.810.700	55.923.200	157.845.494	17.990.800	94.702.400	23.666.800	73.196.200	7.309.960	1.298.570.354
2024	301.737.500	429.756.000	206.965.000	44.937.800	65.131.200	157.845.494	18.926.300	129.592.300	24.897.500	77.002.400	7.309.960	1.464.101.454
2025	349.285.000	481.332.000	233.590.000	52.149.900	75.623.800	166.053.460	19.779.200	122.665.800	26.192.100	81.006.500	7.309.960	1.614.987.720
2026	404.038.400	539.076.000	273.350.000	60.082.600	87.564.000	166.053.460	20.676.500	138.916.900	27.554.100	85.218.900	7.309.960	1.809.840.820
2027	467.660.700	603.792.000	314.530.000	69.677.400	101.136.000	174.688.240	21.620.300	158.254.500	28.986.900	89.650.200	7.309.960	2.037.306.200
2028	525.399.500	676.248.000	347.545.000	78.274.800	113.194.400	174.688.240	22.613.300	175.805.800	30.494.300	94.312.000	7.309.960	2.245.885.300
2029	569.205.100	757.356.000	394.760.000	84.864.800	121.835.600	183.772.028	23.789.200	213.156.800	32.080.000	99.216.300	7.309.960	2.487.345.788
2030	598.690.700	848.268.000	457.240.000	89.141.000	129.781.400	183.772.028	24.888.100	196.838.300	33.748.100	104.375.500	7.309.960	2.674.053.088
2031	629.948.600	950.076.000	514.750.000	93.746.000	135.078.600	193.328.173	26.044.200	205.235.300	35.503.000	109.803.000	7.309.960	2.900.822.833
2032	662.667.100	1.064.052.000	588.235.000	98.680.000	143.024.400	193.328.173	27.260.400	213.946.700	37.349.200	115.512.800	7.309.960	3.151.365.733
2033	697.021.500	1.191.756.000	678.760.000	103.943.000	150.970.200	203.381.238	28.539.800	223.275.700	39.291.300	121.519.400	7.309.960	3.445.768.098
2034	696.655.300	1.334.796.000	763.960.000	103.750.000	150.978.000	203.381.238	30.023.800	249.530.200	41.334.500	127.838.500	7.309.960	3.709.557.498
2035	696.261.500	1.494.936.000	866.910.000	103.610.400	150.601.500	213.957.063	31.439.800	221.684.000	43.483.900	134.486.000	7.309.960	3.964.680.123
2036	695.633.000	1.674.336.000	992.225.000	103.506.300	149.886.000	213.957.063	32.929.300	219.853.600	45.745.000	141.479.300	7.309.960	4.276.860.523
2037	695.373.800	1.875.264.000	1.128.190.000	103.422.300	148.867.500	225.082.830	34.496.400	217.780.900	48.123.800	148.836.200	7.309.960	4.632.747.690
2038	694.919.800	2.100.288.000	1.284.390.000	103.345.100	149.620.800	225.082.830	36.144.900	217.824.900	50.626.200	156.575.700	7.309.960	5.026.128.190

- 4) Pajak Penghasilan. Tarif pajak yang dikenakan adalah PPh Orang Pribadi yang mengacu pada Pasal 17 ayat (1) huruf a Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-32/PJ/2015

Menghitung selisih antara aliran kas masuk dan kas keluar

Untuk melakukan perhitungan NPV, mula-mula menentukan selisih antara aliran kas masuk dan keluar. Setelah itu, ditambahkan dengan nilai sisa (residu) investasi.

Tabel 6
Perhitungan Net Cash Flows

Tahun	Kas Masuk	Kas Keluar				Residu	Aliran Kas
		Investasi	Sewa	Biaya Tunai	PPh		
2018	-	146.030.000	744.160.000	-	-	-	-890.190.000
2019	1.179.852.700	-	-	871.063.419	73.599.961	-	235.189.320
2020	1.365.025.200	-	-	939.720.119	102.728.911	-	322.576.170
2021	1.579.618.200	-	-	1.049.243.505	154.795.577	-	375.579.118
2022	1.827.922.400	-	-	1.161.518.805	195.604.247	-	470.799.348
2023	2.115.485.400	-	1.851.708.211	1.298.570.354	240.757.682	-	-1.275.550.847
2024	2.447.447.800	-	-	1.464.101.454	290.687.072	-	692.659.274
2025	2.833.141.800	-	-	1.614.987.720	361.129.393	-	857.024.688
2026	3.277.186.400	146.919.793	-	1.809.840.820	435.886.843	13.954.500	898.493.445
2027	3.793.327.300	-	-	2.037.306.200	520.771.762	-	1.235.249.339
2028	4.263.303.300	83.640.700	4.607.642.576	2.245.885.300	599.190.832	7.950.000	-3.265.106.107
2029	4.616.871.800	-	-	2.487.345.788	632.041.897	-	1.497.484.115
2030	4.856.037.000	-	-	2.674.053.088	647.779.267	-	1.534.204.645
2031	5.109.536.900	-	-	2.900.822.833	655.798.314	-	1.552.915.753
2032	5.374.877.500	-	-	3.151.365.733	660.237.624	-	1.563.274.143
2033	5.653.618.100	-	11.465.289.175	3.445.768.098	655.539.094	-	-9.912.978.268
2034	5.650.592.700	-	-	3.709.557.498	575.494.654	22.037.969	1.145.791.409
2035	5.647.394.000	-	-	3.964.680.123	494.974.361	-	1.187.739.516
2036	5.642.248.600	-	-	4.276.860.523	399.776.621	-	965.611.456
2037	5.640.228.300	-	-	4.632.747.690	292.404.381	-	715.076.229
2038	5.636.498.000	138.859.285	-	5.026.128.190	173.271.141	125.883.811	424.123.195

Menentukan *discount rate*

Sumber pendanaan investasi semua dibiayai menggunakan modal sendiri pemilik. Maka dari itu, tingkat diskonto dicari dengan perhitungan ROI (*Return On Investment*) yaitu laba bersih / total aset.

Tabel 7
Perhitungan ROI (*Return On Investment*)

Tahun	Laba Bersih	Total Aset	ROI
2014	144.119.290	728.512.025	19,78%
2015	155.967.545	779.308.277	20,01%
2016	174.999.776	857.789.428	20,40%
Rata-rata			20,07%

Rata-rata ROI tahun 2014-2016 adalah 20,07% dibulatkan menjadi 20%.

Menilaitunaikan selisih aliran kas masuk dan kas keluar (NPV)

Tabel 8
Perhitungan NPV GB (Sewa)

Tahun	Aliran Kas	Df	NPV
2018	-890.190.000	1	-890.190.000
2019	235.189.320	0,833	195.912.704
2020	322.576.170	0,694	223.867.862
2021	375.579.118	0,579	217.460.309
2022	470.799.348	0,482	226.925.286
2023	-1.275.550.847	0,402	-512.771.441
2024	692.659.274	0,335	232.040.857
2025	857.024.688	0,279	239.109.888
2026	898.493.445	0,233	209.348.973
2027	1.235.249.339	0,194	239.638.372
2028	-3.265.106.107	0,162	-528.947.189
2029	1.497.484.115	0,135	202.160.355
2030	1.534.204.645	0,112	171.830.920
2031	1.552.915.753	0,093	144.421.165
2032	1.563.274.143	0,077	120.372.109
2033	-9.912.978.268	0,065	-644.343.587
2034	1.145.791.409	0,054	61.872.736
2035	1.187.739.516	0,045	53.448.278
2036	965.611.456	0,038	36.693.235
2037	715.076.229	0,031	22.167.363
2038	424.123.195	0,026	11.027.203
			32.045.398

2. Alternatif Membangun Sendiri

Melakukan penentuan dan penghitungan estimasi aliran kas masuk

- 1) Estimasi Peningkatan Tamu. Pada tahun pertama (2019) diperkirakan terdapat penurunan jumlah tamu 10% dari jumlah tamu alternatif melanjutkan menyewa (hasil survei pra-penelitian) dikarenakan adanya pelanggan lama yang hilang. Kemudian pada tahun kedua (2020) diestimasi persentase kenaikan tamu adalah 6%, dan mulai tahun ketiga sampai kesepuluh (2021-2028) terdapat kenaikan sebesar 12% tiap tahunnya. Namun mulai tahun kesebelas (2029), persentase kenaikan tamu tiap tahunnya turun menjadi 6% dan pada 5 tahun terakhir (2034-2038) diasumsikan persentase tamu tiap tahunnya akan turun 5% untuk mengantisipasi risiko persaingan dengan layanan pijat online (*go-massage*).
- 2) Estimasi Kenaikan Harga Jual
Pada alternatif ini, tahun 2019 tarif yang dikenakan sama dengan apabila melanjutkan alternatif melanjutkan menyewa. Lalu pada tahun 2020 terdapat kenaikan tarif hingga 10% dibanding harga di tempat sewa serta kenaikan tarif tiap tahun berikutnya mengikuti rata-rata inflasi.
- 3) Estimasi Pendapatan Penjualan

Tabel 10
Estimasi Pendapatan Penjualan GB (Bangun)

Tahun	Pendapatan (rupiah)
2019	1.062.020.900
2020	1.238.167.400
2021	1.458.475.000
2022	1.718.526.200
2023	2.024.882.600
2024	2.385.280.300
2025	2.810.164.300
2026	3.311.527.800
2027	3.900.980.300
2028	4.595.857.200
2029	5.125.853.400
2030	5.715.568.800
2031	6.372.778.500
2032	7.107.321.500
2033	7.924.141.500
2034	7.919.700.600
2035	7.915.275.700
2036	7.910.051.200
2037	7.906.269.400
2038	8.808.722.800

Melakukan penentuan dan penghitungan estimasi aliran kas keluar

- 1) Investasi. Investasi dalam alternatif membangun berupa bangunan permanen, bangunan tidak permanen, kendaraan, dan inventaris usaha
- 2) Biaya Tunai
 - a) Biaya Gaji Therapys. Sistem gaji *therapys* alternatif membangun sendiri sama dengan alternatif melanjutkan menyewa
 - b) Biaya Gaji Pegawai. Pada tahun 2019-2038, GB tidak akan menambah jumlah pegawai.
 - c) Biaya Makan Therapys dan Pegawai. Perhitungan menggunakan rumus yang sama namun terdapat perbedaan dalam jumlah pegawai dan *therapys*.
 - d) Biaya Cream Massage dan Lulur. Perhitungan menggunakan rumus yang sama namun terdapat perbedaan dalam jumlah tamu.
 - e) Biaya Makan dan Minum Tamu. Perhitungan menggunakan rumus yang sama namun terdapat perbedaan dalam jumlah tamu.
 - f) Biaya Listrik. Penggunaan kwh/bulan pada alternatif membangun sendiri naik 1,5 kali lipat dibandingkan alternatif melanjutkan menyewa.
 - g) Biaya Telpon. Biaya telpon pada alternatif membangun sendiri diasumsikan sama dengan alternatif melanjutkan menyewa.
 - h) Biaya Perawatan

Biaya perawatan di GB terdiri dari :

 - Handuk dan Sprei. Perhitungan menggunakan rumus yang sama dengan alternatif melanjutkan menyewa.
 - Pompa Air. Pompa yang akan digunakan GB adalah Hitachi DT-P300GP seharga Rp3.750.000,-.
 - Renovasi dan Pemeliharaan Gedung. Pemilik melakukan renovasi dan pemeliharaan gedung tiap 5 tahun sekali. Tiap renovasi diperkirakan akan menghabiskan dana Rp30.000.000,- dan meningkat 10% tiap 5 tahunnya.
 - Service dan Pemasangan Pompa. Diperkirakan tiap tahunnya menghabiskan dana Rp5.000.000,- dan tiap 5 tahun sekali naik 10%.
 - Laundry. Perhitungan menggunakan rumus yang sama namun disesuaikan dengan kenaikan/penurunan persentase tamu.
 - i) Biaya Bensin Operasional. Biaya bensin operasional alternatif ini sama dengan alternatif menyewa.
 - j) Biaya pemasaran. Biaya pemasaran alternatif ini sama dengan alternatif melanjutkan sewa.
 - k) Pajak Bumi dan Bangunan

PBB terutang yang dikenakan adalah Rp8.274.100,00

Tabel 11
Total Biaya Tunai GB (Bangun)

Thn	Gaji Therapys	Gaji Pegawai	Makan Pegawai	Cream	Makan TamU	Listrik	Telpon	Perawatan	Bensin	Pemasaran	PBB	Total
2019	130.931.700	258.876.000	121.055.000	19.461.200	28.308.000	213.939.988	15.129.400	84.808.900	19.323.100	59.762.100	8.274.100	959.869.488
2020	152.650.500	289.980.000	139.160.000	21.697.200	32.154.000	213.939.988	15.791.300	59.726.200	20.327.900	62.869.700	8.274.100	1.016.570.888
2021	179.804.600	324.804.000	161.880.000	25.641.400	37.212.400	225.064.868	16.487.600	68.095.600	21.384.900	66.138.900	8.274.100	1.134.788.368
2022	211.869.700	363.732.000	181.405.000	30.219.000	44.361.900	225.064.868	17.220.200	78.504.400	22.497.000	69.578.100	8.274.100	1.252.726.268
2023	249.638.500	407.400.000	209.450.000	35.527.900	51.193.800	236.768.241	17.990.800	89.850.900	23.666.800	73.196.200	8.274.100	1.402.957.241
2024	294.076.900	456.288.000	234.300.000	41.884.500	60.706.800	236.768.241	18.926.300	137.128.700	24.897.500	77.002.400	8.274.100	1.590.253.441
2025	346.457.700	511.044.000	263.765.000	49.488.900	71.766.800	249.080.189	19.779.200	119.335.300	26.192.100	81.006.500	8.274.100	1.746.189.789
2026	408.264.900	572.352.000	308.140.000	58.054.300	84.608.000	249.080.189	20.676.500	137.309.300	27.554.100	85.218.900	8.274.100	1.959.532.289
2027	480.944.700	641.064.000	353.935.000	68.553.800	99.502.200	262.032.359	21.620.300	158.603.400	28.986.900	89.650.200	8.274.100	2.213.166.959
2028	566.614.800	717.996.000	390.145.000	80.730.300	116.745.200	262.032.359	22.613.300	183.406.800	30.494.300	94.312.000	8.274.100	2.473.364.159
2029	631.951.000	804.108.000	442.330.000	90.119.400	129.379.600	275.658.042	23.789.200	238.608.100	32.080.000	99.216.300	8.274.100	2.775.513.742
2030	704.657.500	900.636.000	511.555.000	100.330.300	146.073.900	275.658.042	24.888.100	222.001.000	33.748.100	104.375.500	8.274.100	3.032.197.542
2031	785.688.400	1.008.732.000	574.745.000	111.849.900	161.165.100	289.992.260	26.044.200	245.288.400	35.503.000	109.803.000	8.274.100	3.357.085.360
2032	876.247.800	1.129.740.000	655.685.000	124.800.000	180.883.800	289.992.260	27.260.400	270.266.500	37.349.200	115.512.800	8.274.100	3.716.011.860
2033	976.959.100	1.265.328.000	755.440.000	139.342.000	202.389.900	305.071.858	28.539.800	297.411.700	39.291.300	121.519.400	8.274.100	4.139.567.158
2034	976.407.000	1.417.200.000	848.805.000	139.071.200	202.380.000	305.071.858	30.023.800	337.478.000	41.334.500	127.838.500	8.274.100	4.433.883.958
2035	975.869.400	1.587.228.000	961.695.000	138.890.400	201.883.500	320.935.594	31.439.800	294.429.700	43.483.900	134.486.000	8.274.100	4.698.615.394
2036	975.229.400	1.777.704.000	1.099.080.000	138.754.600	200.930.400	320.935.594	32.929.300	292.863.500	45.745.000	141.479.300	8.274.100	5.033.925.194
2037	974.749.800	1.991.028.000	1.247.825.000	138.638.400	199.554.900	337.624.245	34.496.400	293.711.400	48.123.800	148.836.200	8.274.100	5.422.862.245
2038	1.085.438.700	2.229.948.000	1.418.580.000	155.804.800	224.788.900	337.624.245	36.144.900	321.879.600	50.626.200	156.575.700	8.274.100	6.025.685.145

3) Pajak Penghasilan. Perhitungan pajak penghasilan menggunakan rumus yang sama dengan alternatif menyewa.

Menghitung selisih antara aliran kas masuk dan kas keluar

Tabel 13
Perhitungan Net Cash Flow

Tahun	Kas Masuk	Kas Keluar			Residu	Aliran Kas
		Investasi	Total Biaya	PPh		
2018	-	3.255.050.200	-	-	-	-3.255.050.200
2019	1.062.020.900	-	959.869.488	-	-	102.151.412
2020	1.238.167.400	-	1.016.570.888	11.129.702	-	210.466.810
2021	1.458.475.000	-	1.134.788.368	26.443.220	-	297.243.413
2022	1.718.526.200	-	1.252.726.268	79.600.358	-	386.199.574
2023	2.024.882.600	-	1.402.957.241	118.631.715	-	503.293.645
2024	2.385.280.300	-	1.590.253.441	194.288.507	-	600.738.352
2025	2.810.164.300	-	1.746.189.789	274.972.803	-	789.001.708
2026	3.311.527.800	187.774.493	1.959.532.289	361.379.103	18.252.000	821.093.915
2027	3.900.980.300	-	2.213.166.959	460.017.690	-	1.227.795.650
2028	4.595.857.200	129.406.500	2.473.364.159	590.421.600	12.300.000	1.414.964.940
2029	5.125.853.400	-	2.775.513.742	657.566.719	-	1.692.772.938
2030	5.715.568.800	-	3.032.197.542	757.476.199	-	1.925.895.058
2031	6.372.778.500	-	3.357.085.360	857.172.764	-	2.158.520.376
2032	7.107.321.500	-	3.716.011.860	969.857.714	-	2.421.451.926
2033	7.924.141.500	-	4.139.567.158	1.087.837.125	-	2.696.737.217
2034	7.919.700.600	303.073.507	4.433.883.958	998.209.815	28.166.174	2.212.699.494
2035	7.915.275.700	-	4.698.615.394	913.787.758	-	2.302.872.548
2036	7.910.051.200	-	5.033.925.194	811.627.468	-	2.064.498.538
2037	7.906.269.400	-	5.422.862.245	693.811.812	-	1.789.595.343
2038	8.808.722.800	214.838.894	6.025.685.145	783.700.962	858.517.136	2.643.014.934

Menentukan *discount rate*

Alternatif membangun menggunakan discount rate yang sama dengan alternatif menyewa, yaitu menggunakan rata-rata ROI (Return On Investment) yaitu 20,07% (dibulatkan menjadi 20%).

Menilaitunaikan selisih aliran kas masuk dan kas keluar (NPV)

Tabel 14
Perhitungan NPV GB (Bangun)

Tahun	Aliran Kas	Df	NPV
2018	-3.255.050.200	1	-3.255.050.200
2019	102.151.412	0,833	85.092.126
2020	210.466.810	0,694	146.063.966
2021	297.243.413	0,579	172.103.936
2022	386.199.574	0,482	186.148.195
2023	503.293.645	0,402	202.324.045
2024	600.738.352	0,335	201.247.348
2025	789.001.708	0,279	220.131.476
2026	821.093.915	0,233	191.314.882
2027	1.227.795.650	0,194	238.192.356
2028	1.414.964.940	0,162	229.224.320
2029	1.692.772.938	0,135	228.524.347
2030	1.925.895.058	0,112	215.700.247
2031	2.158.520.376	0,093	200.742.395
2032	2.421.451.926	0,077	186.451.798
2033	2.696.737.217	0,065	175.287.919
2034	2.212.699.494	0,054	119.485.773
2035	2.302.872.548	0,045	103.629.265
2036	2.064.498.538	0,038	78.450.944
2037	1.789.595.343	0,031	55.477.456
2038	2.643.014.934	0,026	68.718.388
			49.260.982

KESIMPULAN DAN SARAN

KESIMPULAN

Rencana investasi antara melanjutkan menyewa dan membangun sendiri keduanya menghasilkan aliran kas bersih positif, yaitu Rp32.045.938,00 dan Rp49.260.982,00. Dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa rencana investasi alternatif membangun sendiri lebih layak dilaksanakan perusahaan karena memiliki NPV yang lebih positif (besar) dibandingkan alternatif melanjutkan menyewa.

SARAN

Peneliti memberikan saran kepada pemilik Griya Bugar untuk sebaiknya memilih alternatif membangun sendiri karena lebih mampu mendatangkan keuntungan serta memiliki kapasitas yang lebih besar sehingga diharapkan dapat menampung pelanggan yang lebih banyak lagi kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Atik, Asuman. (2012). A Strategic Investment Decision: "Internationalization of SMEs": A Multiple Appraisal Approach and Illustration with a Case Study. *iBussiness*, 2012, 4, 146-156.
- Hansen, D. R., dan Mowen M. M. (2012). *Management Accounting* (Edisi 8). Jakarta : Salemba Empat.
- Jusup, A. H. (2011). *Dasar-dasar Akuntansi : Jilid 1* (Edisi 7). Yogyakarta: Bagian Penerbitan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN.
- Mulyadi. (2001). *Akuntansi Manajemen : Konsep, Manfaat, & Rekayasa* (Edisi 3). Jakarta : Salemba Empat.
- Raharjo, Ferianto. (2007). *Ekonomi Teknik : Analisis Pengambilan Keputusan* (Edisi 1). Yogyakarta : ANDI.
- Riyanto, Bambang. (2008). *Dasar-dasar Pembelanjaan Perusahaan* (Edisi 4). Yogyakarta : BPFE
- Supriyono, R. A. (2000). *Akuntansi Biaya : Perencanaan dan Pengendalian Biaya serta Pembuatan Keputusan* (Edisi 2). Yogyakarta : BPFE